RESEARCH HIGHLIGHTS

November 2001 Socio-economic Series 92

THE CHANGING NATURE OF WORK AND FUTURE HOUSING ASPIRATIONS OF CANADIANS*

Introduction

The *Changing Nature of Work and Future Housing Aspirations of Canadians* is a research report prepared by Ekos Research Associates Inc. It explores the nature of some of the links between the labour market and the demand for housing.

The study had three objectives:

- to identify and understand significant changes in working environments;
- to analyze how these changes affect values and priorities with respect to housing and subsequently demand for home ownership; and
- to examine whether current home financing arrangements and underwriting criteria are responding to the changing nature of work.

Research Program

The research program included three stages:

- a review of the literature and secondary data, including interviews with labour-market experts;
- focus groups; and
- key informant interviews.

The researchers conducted 12 focus groups with people who had full-time, permanent employment and those with contractual, self-employment or part-time work. The 20 key informant interviews involved home builders, real estate brokers and mortgage loans officers.

Based on these results, researchers then projected three long-term labour-market scenarios on the future of work and their potential effects on housing tenure, dwelling characteristics (location, size, quality and special features) and financing arrangements.

The three scenarios were "Almost Business As Usual" (close to the status quo), "Technology Not People" (more pessimistic) and "Work Not Jobs" (more optimistic).

Almost Business As Usual

In the "Almost Business As Usual" scenario, labour-market changes such as the globalization of commerce and increased competition, flexibility in workplace practices and organizational changes, which result from the adoption of information technology, take place gradually. There are some concerns about high unemployment, and thus some changes in behaviours and institutions occur.

CMHC SCHL

62751

*This highlight is based on a 1998 CMHC research report.

HOME TO CANADIANS
Canada

However, there are no revolutionary adjustments. Self-employment and other non-standard work arrangements continue to grow, but this type of employment does not exceed standard employment in the middle-term future.

Technology Not People

The "Technology Not People" scenario is based on the assumption that a major socio-technical revolution occurs hand in hand with globalization. It creates mass unemployment, particularly among the lower-skilled segment of the workforce. It also polarizes the workforce between highly skilled, highly paid employees and others who are lower skilled, lower paid and marginally employed. Potential results include increased social tension and more violence and crime.

Work Not Jobs

The "Work Not Jobs" scenario postulates a similar information-based revolution with a positive outcome. It creates new business opportunities and economic growth, enables the development of new products and services, and generates economic wealth. Under this scenario, most people are not employed in long-term jobs with a single employer but participate in projects from different sources of work provided by the new technologies. Rather than mass unemployment, more people work from home because of self-employment and contract work that offers independence and the ability to spend more time at home with the family.

Findings

Data and literature review

Based on the review of the data and the literature, the researchers identified a number of trends affecting the labour market. Some trends of particular importance are:

- the increasing proportion of the workforce engaged in non-standard work arrangements;
- sectoral and geographical shifts; and
- the increasing incidence of organizational change and flexible work practices (e.g., downsizing, outsourcing.)

Another trend identified is increasing employment growth in small firms, where jobs are typically lower-paying and less secure. Trends among youth include a lengthening of the transition between school and work, rising educational enrollment and attainment levels, and falling labour-force participation.

Focus groups and interviews

This phase of the research identified a number of issues that could influence housing tenure, location, characteristics and financing arrangements. For example, people working in a fixed location expressed a desire to live near their place of work, while those working from home indicated an interest in living close to clients and services such as printers, post offices and transit systems.

People who work from home were also interested in having home offices, although only those who could afford it, primarily homeowners, actually have an extra room in their homes for this purpose. Special features such as separate entrances were not considered a priority.

Access to home financing was another concern for people in non-standard work arrangements, particularly the self-employed who do not work in professional, white collar occupations (e.g., accountants, lawyers, engineers and architects). Among the obstacles they reported to obtaining financing was the need to provide more documentation, answer more questions and provide bigger down payments than people in standard, wage-earning employment. In addition, people in both standard and non-standard work arrangements expressed an interest in flexible mortgages with features such as the ability to make biweekly payments and lump sum payments in any amount, at any time, without penalties.

102-03118/

Implications for the housing industry

The table below presents a summary of the major implications for each of the three scenarios.

Table 1: Impact of Labour Market Scenarios on Aspects of the Housing Market

Aspects of Housing Market	Reference Scenario: "Almost Business As Usual"	Scenario A: "Technology Not People"	Scenario B: "Work Not Jobs"
Housing Tenure	❑ Slight increase in rental residences	❑ More rental and/or social housing, co-operatives	❑ Increased home ownership if mortgages, become more flexible
Dwelling Characteristics Location	❑ Continued proximity to urban centres	❑ Increased closed-in ("gated") communities ❑ Polarization of neighbourhoods	❑ Potential for greater dispersion
Size	❑ More demand for small to medium-sized homes	❑ Polarization between larger/mega-homes and multiple-residence buildings	❑ Increase in medium-sized to large
Quality	❑ Increase in quality of materials	❑ Polarization: rising demand for high quality homes and lower-quality rented residences	❑ Increase in quality of materials
Special features	❑ Slight increase	❑ Increase in high-tech features, home offices for the elite	❑ Increase in separate entrances, home offices, special wiring for equipment, out-buildings
Financing Arrangements	❑ Slight increase in demand for flexible mortgage arrangements and mortgage insurance	❑ Decrease in the number of mortgages ❑ Little change in types of mortgages	❑ Greater demand for flexible mortgage arrangements and mortgage insurance ❑ Diversification of sources of funding homebuyers
Role for CMHC	❑ Encourage financial institutions to offer more flexible mortgage arrangements	❑ Active housing policy to support social housing	❑ Deregulation of financial markets to diversify mortgage sources ❑ Encourage financial institutions to offer more flexible mortgage arrangement

The authors emphasize that while the labour market does have some effect on the housing market, the primary determinants of core demand for housing tenure, and housing preferences are demographics, economic factors and personal preferences. The principal manner in which the labour market influences housing affordability is by flow and level of income.

CMHC Contact: Ian Melzer

Research Consultant: Ekos Research Associates Inc.

Housing Research at CMHC

This project was funded (or partially funded) by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) under the terms of the External Research Program (ERP), an annual research grant competition. The views expressed are the personal views of the author(s) and do not represent the official views of CMHC. For more information on the ERP, please visit the CMHC web site **www.cmhc-schl.gc.ca** or contact the Program Administrator by phone at (613) 748-2249, by e-mail at erp@cmhc-schl.gc.ca, or by regular mail: Program Administrator, External Research Program, Research Division, Canada Mortgage and Housing Corporation, 700 Montreal Road, Ottawa ON K1A 0P7.

To find more *Research Highlights* plus a wide variety of information products, visit our Web site at

www.cmhc-schl.gc.ca

or contact:

Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

Phone: 1 800 668-2642
Fax: 1 800 245-9274

OUR WEB SITE ADDRESS: www.cmhc-schl.gc.ca

Although this information product reflects housing experts' current knowledge, it is provided for general information purposes only. Any reliance or action taken based on the information, materials and techniques described are the responsibility of the user. Readers are advised to consult appropriate professional resources to determine what is safe and suitable in their particular case. CMHC assumes no responsibility for any consequence arising from use of the information, materials and techniques described.

60975

LE POINT EN RECHERCHE

Novembre 2001 Série socio-économique 92

L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU TRAVAIL ET DES ASPIRATIONS DES CANADIENS EN MATIÈRE DE LOGEMENT*

Introduction

Rédigé par Ekos Research Associates Inc., le rapport de recherche intitulé *The Changing Nature of Work and Future Housing Aspirations of Canadians* explore certains liens entre le marché du travail et la demande de logements.

La recherche a porté sur trois objectifs :

- cerner et comprendre les principaux changements survenus en matière de conditions de travail;
- analyser l'effet de ces changements sur les valeurs et les priorités relativement au logement et subséquemment sur la demande en matière d'accession à la propriété;
- déterminer si les mesures actuelles de financement de l'habitation et les critères de souscription s'adaptent à l'évolution du marché du travail.

Programme de recherche

Le programme de recherche comportait trois étapes :

- une analyse documentaire et une étude de données connexes en plus d'entrevues avec des spécialistes du marché du travail;
- des rencontres avec des groupes témoins et
- des entrevues avec des intervenants clés.

Les chercheurs ont constitué 12 groupes témoins composés de personnes occupant un emploi permanent à temps plein, d'une part, et d'autre part, de travailleurs contractuels, autonomes ou occasionnels. Les 20 intervenants clés se composaient de constructeurs d'habitations, de courtiers immobiliers et d'agents de prêts hypothécaires.

À la lumière des informations recueillies, les chercheurs ont élaboré trois scénarios portant sur l'évolution du marché du travail à long terme pour ensuite prédire leurs effets possibles sur le mode d'occupation, les caractéristiques des logements (emplacement, dimension, qualité et particularités) et les mécanismes de financement.

Les trois scénarios sont les suivants : « Le statu quo ou presque» (semblable à l'état actuel des choses), « La technologie avant les personnes » (scénario pessimiste) et « Le travail avant les emplois » (scénario optimiste).

Le statu quo ou presque
Suivant ce scénario, le marché du travail évolue de telle sorte que les changements comme la mondialisation du commerce, l'augmentation de la concurrence, la flexibilité grandissante des pratiques de travail et les changements organisationnels résultant de la mise en place des technologies de l'information surviennent graduellement. Il existe néanmoins des inquiétudes

SCHL CMHC

62752

* Ce *Point en recherche* est fondé sur un rapport de recherche publié en 1998 par la SCHL.

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

quant au taux élevé du chômage, ce qui fait que certains changements se produisent tant dans les comportements qu'au sein même des entreprises. Toutefois, aucun des changements n'est dramatique. Le travail autonome ainsi que d'autres conditions de travail particulières continuent de croître, mais, à moyen terme, ces emplois ne sont pas plus nombreux que les emplois traditionnels.

La technologie avant les personnes
Ce scénario est fondé sur l'hypothèse qu'une révolution socio-technique s'opère en parallèle avec la mondialisation. On y trouve le chômage en masse, particulièrement chez les travailleurs à faible niveau de compétences. Il polarise le marché du travail en deux groupes : les employés hautement qualifiés et rémunérés et les autres qui ont un faible niveau de compétences, sont mal payés et sous-employés. Dans un tel scénario, on s'attend à une augmentation des tensions sociales, de la violence et de la criminalité.

Le travail avant les emplois
Le scénario ci-dessus pose comme hypothèse l'avènement d'une société de l'information, mais cette fois avec un résultat positif. Il s'ensuit de nouvelles occasions d'affaires et une croissance de l'économie. De nouveaux produits et services sont mis au point, ce qui engendre la richesse économique. En vertu de ce scénario, la plupart des personnes n'occupent pas un emploi à long terme chez un seul employeur, mais elles participent plutôt à des projets de sources différentes, en partie à cause des occasions fournies par les nouvelles technologies. Au lieu du chômage en masse, plus de personnes télétravaillent puisqu'elles sont des travailleurs autonomes ou contractuels, ce qui leur permet d'être indépendantes et de passer plus de temps en famille.

Constatations

Analyse documentaire et revue des données

Sur la foi des données et de l'analyse documentaire, les chercheurs ont signalé un certain nombre de tendances pouvant influer sur le marché du travail.
Voici quelques-unes des plus importantes :

- une proportion grandissante de travailleurs qui expérimentent des formules de travail non traditionnelles;
- des déplacements sectoriels et géographiques;
- une augmentation de l'incidence des changements organisationnels et de l'assouplissement des pratiques de travail (par ex., la décroissance et l'impartition).

Il en ressort une autre tendance : l'augmentation constante de l'emploi au sein de petites entreprises, là où le travail est habituellement moins bien rémunéré et moins sûr. Les tendances observées chez les jeunes comprennent le prolongement de la période de transition entre les études et l'entrée sur le marché du travail, une hausse des inscriptions scolaires et des niveaux atteints et une baisse des participants au marché du travail.

Groupes témoins et entrevues

Lors de cette étape de l'étude, les chercheurs ont mis en lumière certains enjeux pouvant influer sur le mode d'occupation des logements, leur emplacement, leurs caractéristiques et leur financement. Par exemple, les personnes qui travaillent toujours au même endroit souhaitent habiter près de leur lieu de travail, tandis que celles qui travaillent à domicile préfèrent occuper un logement qui est à proximité de leurs clients et de services tels une imprimerie, un bureau de poste et le réseau de transport en commun.

Les travailleurs à domicile se sont montré intéressés par les bureaux à la maison, bien que seuls ceux qui pouvaient se le permettre, surtout les propriétaires-occupants, possédaient une pièce supplémentaire qui sert à cette fin. On ne considère pas que des caractéristiques particulières comme une entrée distincte soit une priorité.

L'accès au financement hypothécaire constituait une inquiétude pour les personnes occupant un emploi comportant des conditions de travail non traditionnelles, particulièrement pour les travailleurs autonomes qui n'exercent pas une profession libérale (par ex. comptables, avocats, ingénieurs et architectes). Parmi les obstacles dont ils ont fait état, notons l'obligation de fournir une documentation plus exhaustive, de répondre à plus de questions et de fournir une mise de fonds plus importante que ce qu'on demande aux salariés occupant des emplois traditionnels. En outre, tous les types de travailleurs étaient intéressés par les prêts hypothécaires flexibles assortis de caractéristiques permettant d'effectuer des versements à la quinzaine et des paiements forfaitaires de tout montant, à tout moment et sans subir de pénalité.

Conséquences pour le secteur du logement

Le tableau ci-dessous présente un résumé des principales répercussions découlant de chacun des trois scénarios.

Tableau 1 : Répercussions des différents scénarios du marché du travail sur des aspects du marché de l'habitation

Aspect du marché de l'habitation	Scénario témoin : Le statu quo ou presque	Scénario A : La technologie avant les personnes	Scénario B : Le travail avant les emplois
Mode d'occupation	❑ Légère augmentation du nombre de logements locatifs	❑ Plus de logements locatifs et sociaux et de coopératives	❑ Augmentation de l'accession à la propriété si les prêts hypothécaires étaient plus flexibles
Caractéristiques du logement			
Emplacement	❑ Demeure près des centres urbains	❑ Augmentation du nombre d'ensembles résidentiels protégés ❑ Polarisation des quartiers	❑ Potentiel élevé d'une plus grande dispersion
Taille	❑ Hausse de la demande de logements de petite et de moyenne taille	❑ Polarisation entre les maisons gigantesques et les collectifs d'habitation	❑ Augmentation du nombre de maisons de moyenne et de grande taille
Qualité	❑ Augmentation de la qualité des matériaux	❑ Polarisation : augmentation de la demande pour les maisons de haute qualité et les résidences locatives de qualité moindre	❑ Augmentation de la qualité des matériaux
Particularités	❑ Légère augmentation	❑ Augmentation du nombre d'éléments haute technologie et de bureaux à domicile pour l'élite	❑ Augmentation du nombre d'entrées séparées, de bureaux à domicile, de réseaux spéciaux de câblage pour l'équipement et de dépendances
Mécanismes de financement	❑ Légère hausse de la demande de prêts hypothécaires flexibles et de l'assurance hypothécaire	❑ Baisse du nombre de prêts hypothécaires ❑ Peu de changements de types de prêts hypothécaires	❑ Plus grande demande de prêts hypothécaires flexibles et d'assurance hypothécaire ❑ Diversification des sources de financement pour les acheteurs de maisons
Rôle de la SCHL	❑ Encourager les institutions financières à offrir des mécanismes de financement hypothécaire plus flexibles	❑ Politique active en matière d'habitation afin de soutenir le logement social	❑ Promouvoir la déréglementation des marchés financiers afin de diversifier les sources de financement hypothécaire ❑ Encourager les institutions financières à offrir des mécanismes de financement hypothécaire plus flexibles

Bien que le marché du travail puisse avoir certains effets sur le marché de l'habitation, les auteurs soulignent que les principaux déterminants de la demande de logement, du mode d'occupation et des préférences en matière de logement sont liés aux changements démographiques, aux facteurs économiques et aux préférences personnelles. L'influence exercée sur l'abordabilité du logement par le marché du travail se fait surtout sentir par le niveau et la périodicité du revenu des ménages.

Contact de SCHL : Ian Melzer

Consultants de recherche : Ekos Research Associates Inc.

Recherche sur le logement à la SCHL

Ce projet a été réalisé (ou : réalisé en partie) grâce au soutien financier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre de son Programme de subventions de recherche, subventions qui sont octroyées au terme d'un concours annuel. Les idées exprimées sont toutefois celles de l'auteur (ou : des auteurs) et non la position officielle de la SCHL. Pour en savoir plus sur ce programme, visitez le site Web de la SCHL à www.cmhc-schl.gc.ca ou communiquez avec l'administrateur du programme, par téléphone au (613) 748-2249, par courriel à erp@cmhc-schl.gc.ca, ou par la poste à : Administrateur du Programme de subventions de recherche, Division de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700 chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.cmhc-schl.gc.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.cmhc-schl.gc.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

61170